



KARLSTADS KOMMUN

Detaljplan för
Hyttan 16 och 18 m fl.
inom Haga, Karlstads kommun, Värmlands län



1780K-11-P2019/18

Standardförfarande (PBL 2010:900)

Upprättad: 2018-05-28, rev 2018-06-15

Antagen av KF: 2018-11-22, § 13

Laga kraft: 2019-09-23

Dnr SBN 2015-315

Planprocessen - standardförfarande

När kommunen har fattat beslut om att ta fram ett förslag till detaljplan, och startar en planprocess, väljer kommunen vilket förfarande förslaget ska handläggas med. Kommunen tar då hänsyn till ett antal kriterier som regleras i plan- och bygglagen. Den här planen tas fram med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900) 5 kap 7§, vilket innebär att samrådet kan följas av ett kortare granskningsförfarande.



Planprocessen består av flera olika skeden, i denna planprocess ingår följande skeden:

Samråd: Under samrådsskedet (15 maj – 21 juni 2017) gavs möjlighet till insyn och påverkan av förslaget. Samrådet syftar till att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt.

Underrättelse och granskning: När ett förslag till detaljplan har varit på samråd och eventuellt ändrats efter inkomna synpunkter ska det färdiga förslaget, innan det kan antas, vara tillgängligt för granskning under två veckor.

Inför granskningen ska kommunen underrätta dem som berörs av förslaget, exempelvis sakägare, boende och övriga som yttrat sig under samrådet. Underrättelsen finns att läsa på kommunens anslagstavla och på kommunens hemsida.

Under granskningstiden (26 februari-19 mars 2018) gavs myndigheter, sakägare och andra som berörs av planen möjlighet att lämna synpunkter på planförslaget. För att senare ha rätt att överklaga beslutet att anta detaljplanen ska skriftliga synpunkter lämnas senast under granskningstiden.

Antagande: Kommunfullmäktige beslutade att anta planen den 22 november 2018.

Överklagande: Antagandebeslutet överklagades och beslut från Mark- och miljödomstolen att de avslog överklagandet togs 2019-09-02.

Laga kraft: Detaljplanen vann laga kraft 2019-09-23.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Planprocessen - standardförfarande	2
PLANBESKRIVNING	4
Inledning	4
Handlingar	4
Utredningar	4
Planens syfte	5
Planens huvuddrag	5
Genomförandetid	5
Medverkande tjänstemän	5
Tidigare ställningstagande	6
Förutsättningar och planförslag	9
Bakgrund	9
Plandata	9
Stadsbild och markanvändning - övergripande	9
Bebyggelse	11
Illustrationer	16
Gator och trafik	19
Mark	22
Teknisk försörjning	25
Störningar, hälsa och säkerhet	26
Folkhälsa	30
Genomförande	31
Ansvarsfördelning för genomförande	31
Huvudmannaskap för allmän plats	31
Fastighetsrättsliga åtgärder	31
Ekonomiska frågor	32
Tekniska frågor	32
Konsekvenser av planförslaget	34
Behovsbedömning	34
Miljökonsekvenser	34
Sociala konsekvenser	36
Ekonomiska konsekvenser	36

PLANBESKRIVNING

Inledning

En planbeskrivning ska redovisa planens syfte samt beskriva planens innebörd och konsekvenserna av dess genomförande. Även planens förutsättningar ska redovisas. Planbeskrivningen har ingen egen rättsverkan utan det är plankartan som är juridiskt bindande.

Planbeskrivningen för detaljplan för Hyttan 16 och 18 är uppdelad i fyra delar:

- Inledningsdel – beskriver bland annat syftet med planen, planprocessen och sammanfattar planbeskrivningen.
- Förutsättningar och planförslag – innehåller en beskrivning av nuläget, förslaget och de planbestämmelser som finns på plankartan (står med fet stil inom parantes).
- Genomförande – beskriver de organisatoriska, fastighetsrättsliga och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan.
- Konsekvenser av planens genomförande – beskriver konsekvenser och redovisar utfallet av behovsbedömningen.

Handlingar

Planen omfattar följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med genomförande- och konsekvensbeskrivning
- Illustrationsplan
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Utredningar

- Bullerutredning inför detaljplan. (Sweco 2017-10-31 med tillägg 20180105)
- PM Geoteknik Hyttan 18 (Sweco 2016-06-23)
- Projekterings-PM Hyttan 16 (Geoveta 2017-03-09)
- Miljöteknisk utredning Hyttan 16 (Geoveta 2017-03-09)
- Miljöteknisk markundersökning (Sweco 2016-07-01)
- Solstudie (Nordisk Kombination Arkitekter 2017-06-01).
- Parkeringsutredning Hyttan 12&16 (Structor 2018-05-24)
- Luftkvalitet på Tage Erlandergatan (WSP 2008-04-28).
- Uppskattning luftkvalitet Miljöförvaltningen (2017-12-22)

Planens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra nya bostäder, hotell, lokaler och parkering i Haga.

Planens huvuddrag

Detaljplanen möjliggör nya bostäder och hotell inom området. Ny bebyggelse ersätter i huvudsak parkeringsytor samt en låg befintlig byggnad som föreslås rivas. En ny allmän gata mellan Tage Erlandergatan och Klarälven delar in området till två kvarter, ett väster och ett öster om den nya gatan. Det västra kvarteret i anslutning till KCCC föreslås innehålla ett nytt hotell. Möjlighet finns även bostäder och kontor i planen. I det östra kvarteret kompletteras befintlig bebyggelse med nya bostadshus och bildar ett mer sammanhållet kvarter som omges av Tage Erlandergatan, Nygatan och den nya föreslagna lokalgatan.

Mot Tage Erlandergatan föreslås bebyggelse i 6 bostadsvåningar eller hotell i motsvarande byggnadshöjd. Mot älven föreslås högre bebyggelse om 8 respektive 11 våningar. På befintlig femvåningsbyggnad mot Nygatan tillåts en påbyggnad i två våningar. I detaljplanen finns möjlighet att anordna lokaler för centrumändamål.

Hotellet föreslås kunna byggas samman med KCCC i västra delen av planområdet för att verksamheterna ska kunna samnyttja bland annat kök mm. Parkering föreslås lösas i garage huvudsak under mark men också delvis ovan mark.

Planen medger ungefär 110 lägenheter och ca 250 hotellrum.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem (5) år från det datum planen vinner laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt att exploatera i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

Medverkande tjänstemän

Detaljplanen har upprättats av Per Anders Olsson, Stadsbyggnadsförvaltningen Karlstads kommun.

Planarbetet har bedrivits i samverkan med tjänstemän från Stadsbyggnadsförvaltningen, Teknik- och fastighetsförvaltningen, Miljöförvaltningen och Karlstadsregionens räddningstjänstförbund.

Tidigare ställningstagande

Riksintressen

Klarälven omfattas av riksintresse för naturvård. Riksintresset Klarälvens nedre lopp omfattar Klarälven med strandzon från utloppet i Vänern till Deje. Cirka halva loppet ligger inom Karlstads kommun. Riksintresset avser främst älvens värde som vandringssväg för de unika bestånden av Klarälvslox och Klarälvsöring. Älven har också stort kommunalt intresse som karaktärsskapare både för Karlstads stadsmiljö och för landskapet längs älven i övrigt.

Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd. När en ny detaljplan görs återinträder det på nytt med 100 m strandskydd över land och vatten. Kommunerna får bestämma att strandskyddet hävs för ett område, om det finns särskilda skäl och intresset att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset. De lagliga förutsättningarna för att upphäva strandskyddet i detaljplan regleras i 7 kap. miljöbalken. Se vidare under *Förutsättningar och planförslag*.

Översiktsplan

Översiktsplanens inriktning pekar på en utveckling av stadens centrala delar samt stadens randzoner där ökad Väner- och älvkontakt kan uppnås. Förädlingen och förtätningen av den befintliga stadsstrukturen ska fortsätta.

En utveckling av planområdet ligger i linje med översiktsplanens intentioner.

Planprojektets bedöms vara förenligt med översiktsplanens samtliga stadsbyggnadsprinciper som fastställts för att säkerställa att Karlstads bebyggelseutveckling lever upp till översiktsplanens planeringsinriktning:

- Ökad Väner- och vattennärhet
- Planera med översvämningshänsyn
- Planering för ett balanserat transportsystem – rätt färdmedel till rätt resa
- Förädla och förtäta staden utan att försämma tillgången till grönområden

Visionen och den strategiska planen

Kommunens vision, den strategiska planen samt värdegrunden utgör tillsammans kommunens styrmodell. Visionen - Livskvalitet Karlstad 100 000 - anger riktningen för kommunens utveckling. Som en del av visionen finns fyra ledstjärnor: en attraktiv stad som växer, en stad för alla, den goda gröna staden och en kommun i gott skick.

Den Strategiska planen - som också är en integrerad del av kommunens budgetprocess - innehåller tre hållbarhetsstrategier:

- **tillväxtstrategin** - ska hjälpa kommunen att styra och prioritera för att kunna växa och utvecklas långsiktigt hållbart.
- **folkhälsostategin** - i folkhälsostategin finns ett särskilt avsnitt om hälsosam samhällsplanering. Där framgår följande: Insatsområdet hälsosam samhällsplanering handlar om vår närmiljö, den fysiska utformningen och dess påverkan på vår hälsa. Hur vi med hjälp av stödjande närmiljöer kan uppmuntra människor till rörelse (promenader, att gå eller cykla mm) och stärka förutsättningarna för goda sociala relationer och integration i våra bostadsområden. Närhet, tillgänglighet och användbarhet är nyckelord för miljöer som möjliggör och stimulerar till aktiva transporter och fysisk aktivitet. Av de tre faktorerna är det framförallt användbarheten som är viktigt för att stimulera till fysisk aktivitet.

- **miljö- och klimatstrategin** - är det samlade styrdokumentet inom miljöområdet. I strategin finns fem insatsområden där de nationella miljömål som har främsta påverkan ingår och där miljöpåverkan är som störst.

1. Klimat och luft
2. Vatten
3. Natur och biologisk mångfald
4. Mark, byggande och boende
5. Internt miljöarbete

Denna detaljplan bedöms vara förenlig med ovanstående vision och strategier.

Planarbetsprogram

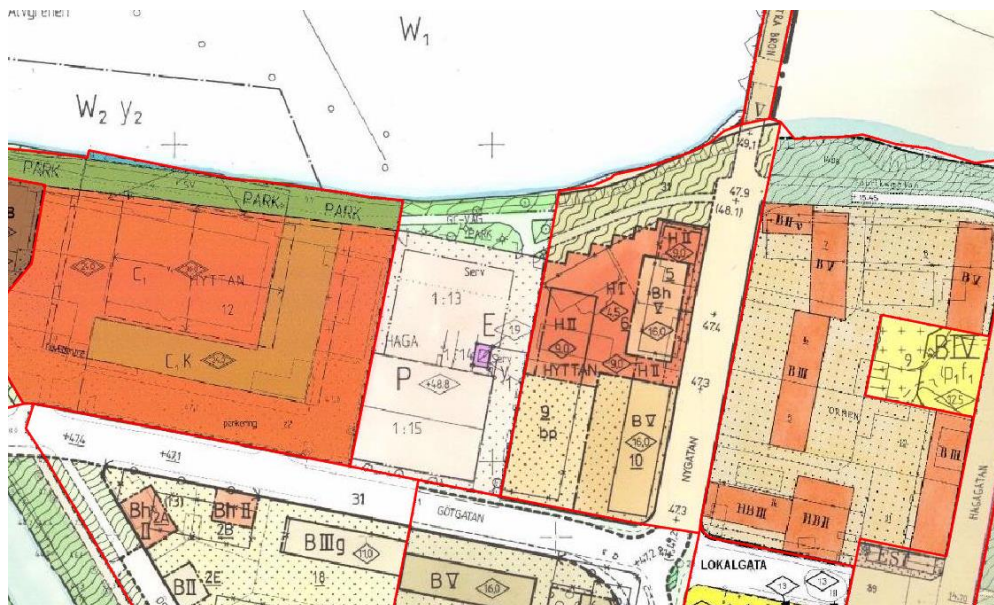
Denna detaljplan finns med i stadsbyggnadsnämndens planarbetsprogram för 2016-2017 över prioriterade planer och projekt. Planprojektet ligger under Prioritering 2.

Gällande detaljplan

Hyttan 14 och 16 omfattas av detaljplan från 1992. Detaljplanen anger parkering samt transformatorstation för den aktuella delen.

Fastigheten Hyttan 18 omfattas av detaljplan från 1976. Planen anger bostads- och handelsändamål och byggrätterna omfattar i huvudsak de byggnader som finns uppförda inom fastigheten.

För den del av Hyttan 12 som berörs av detaljplanen anger gällande plan från 2008 parkering.



Gällande detaljplaner och plangränser i området.

Beslut om planläggning

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2016-02-17 § 18 att ge stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta detaljplan för Hyttan 18. Under hösten 2016 inkom begäran om planbesked för Hyttan 12 och 16 från Karlstad Hyttan 16 AB, Storebrand Fastigheter.

Stadsbyggnadsförvaltningen fick sedan 2016-12-14 § 23 i uppdrag att upprätta detaljplan även för Hyttan 12 och 16. Planarbetet samordnas med det pågående planarbetet inom Hyttan 18.

Kulturmiljöprogrammet

I kulturmiljöprogrammet finns inga byggnader eller miljöer inom planområdet omnämnda. Planområdet gränsar dock till både byggnader och miljöer av kulturhistoriskt värde.

Direkt nordost om planområdet ligger Östra bron, ”gamla stenbron”. Bron har markerats röd i Kulturmiljöprogrammet och utgör särskilt värdefull miljö. I värdeomtaveringen står bland annat att bron har ett mycket högt historiskt värde eftersom den är ett stort byggnadsverk av hög ålder. Eventuellt Sveriges längsta stenvalvsbro. Flera sägner och historiska händelser finns knutna till bron. Den har ett symbolvärde och ett identitetsvärde då den är ett begrepp hos Karlstadsborna som ”gamla stenbron”. Bron med Klarälven flytande under sig är en av de vyer som karaktäriserar Karlstad.

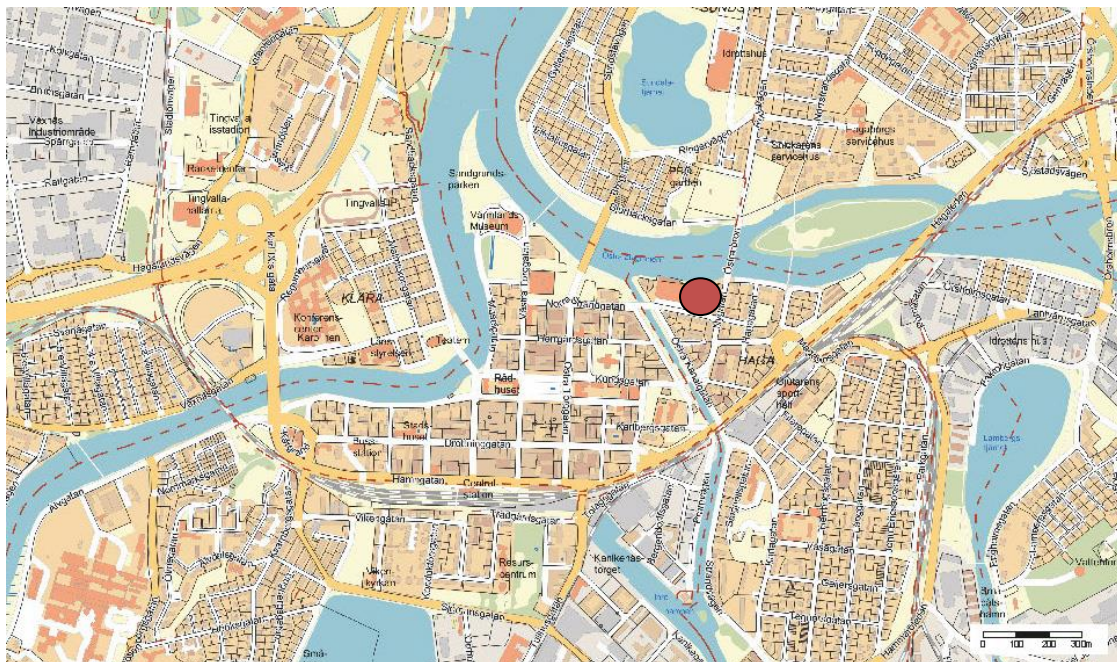
Direkt norr om planområdet finns elva dykdalber som står på diagonalen över Klarälven. Dykdalberna i Klarälvens östra älvgren utgör historiska minnesmärken från flottningen på Klarälven. De speglar en del av älvens historia och har stor inverkan på Karlstads stadsbild och har därför värderats högt i Kulturmiljöprogrammet.

Även väster om planområdet, från KCCC och västerut, finns en värdefull kulturmiljö. Det är det gröna parkområdet där flera för staden karaktäristiska byggnader som Värmlands Museum, Restaurang Sandgrund och Varmbadhuset finns placerade. De karaktäristiska dragen för miljön är fritt placerade byggnader i park med närhet till vattnet. Sandgrundsuddens historia och framväxt är en viktig del även av stadens historia och en symbol för Karlstads läge i Klarälvsdeltat.

Förutsättningar och planförslag

Bakgrund

Karlstad växer och det finns ett behov av nya bostäder. Fastighetsägaren till Hyttan 16 har också identifierat ett behov av hotellrum i direkt anslutning till kongress- och konferenshuset KCCC. Fastighetsägarna önskar komplettera befintlig bebyggelse med nya byggnader samt påbyggnader. Planområdet ligger centralt och är lämpligt att komplettera med ny bebyggelse. Förslaget ligger i linje med Karlstads kommuns översiktsplan.



Planområdets läge i staden.

Plandata

Planområde och markägoförhållanden

Planområdet ligger i centrala Karlstad, i stadsdelen Haga. Området ligger intill Nygatan, Tage Erlandergatan och Klarälven. Området är ca 8200 m² stort och omfattar del av Hyttan 12 (Mötesplatsen KB, Storebrand Fastigheter), Hyttan 14 (Karlstads El- och stadsnät AB), Hyttan 16 (Karlstad Hyttan 16 AB, Storebrand Fastigheter) samt Hyttan 18 (Karlstadshus Hyttan AB).

Stadsbild och markanvändning - övergripande

Befintliga förhållanden

Stadsbilden i denna del av Haga är delvis splittrad. Stora delar av planområdet består av parkeringsytor, antingen som markparkering eller som parkeringsdäck. Konferensanläggningen Karlstad CCC väster om planområdet är den dominerande bland byggnadsvolymer i området. Öster och söder om planområdet är stadsbilden mer sammansatt med bostadsbebyggelse mellan i huvudsak 5 och 6 våningar. Intill KCCC väster om planområdet finns ett bostadshus i 10 våningar. Lägre byggnader finns mot Pråmkanalen sydväst om planområdet. Gränserna mellan privat mark och offentlig plats är relativt tydligt gestaltad i Haga trots att kvarteren ofta är delvis upplösta. I huvudsak är entréer vända mot gatorna och lokaler finns i ett antal bottenvåningar i området.

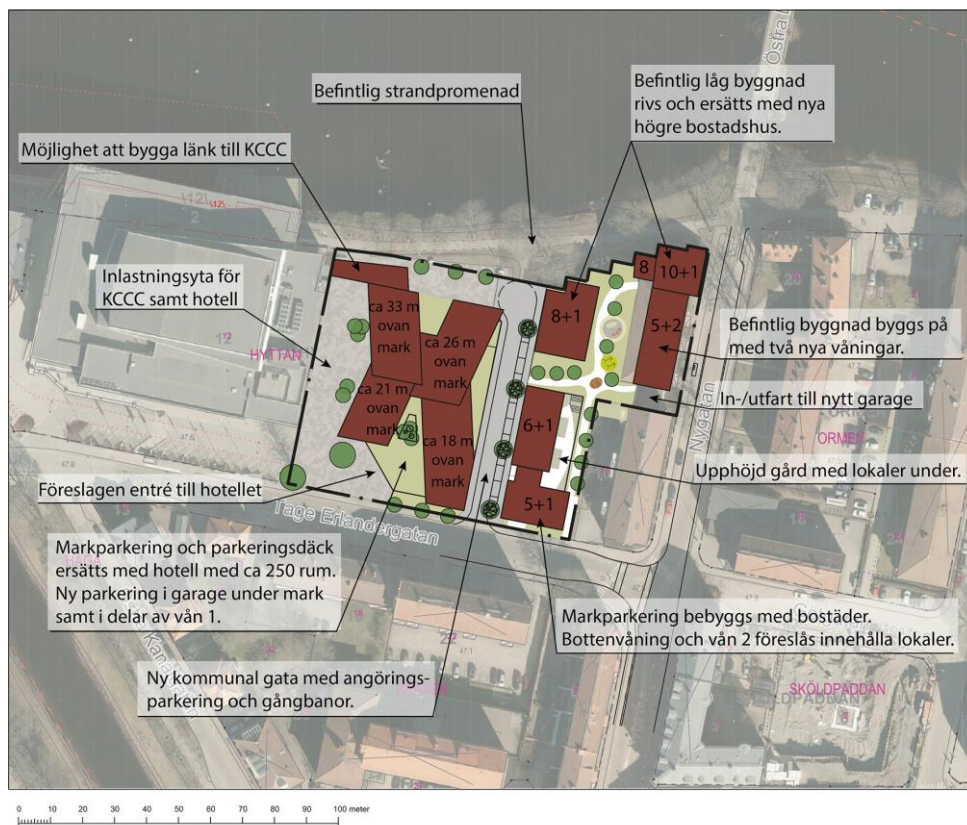
Mot Nygatan är skalan och stadsbilden mer sammanhållen med bebyggelse i upp till fem våningar.

Planförslag - huvuddrag

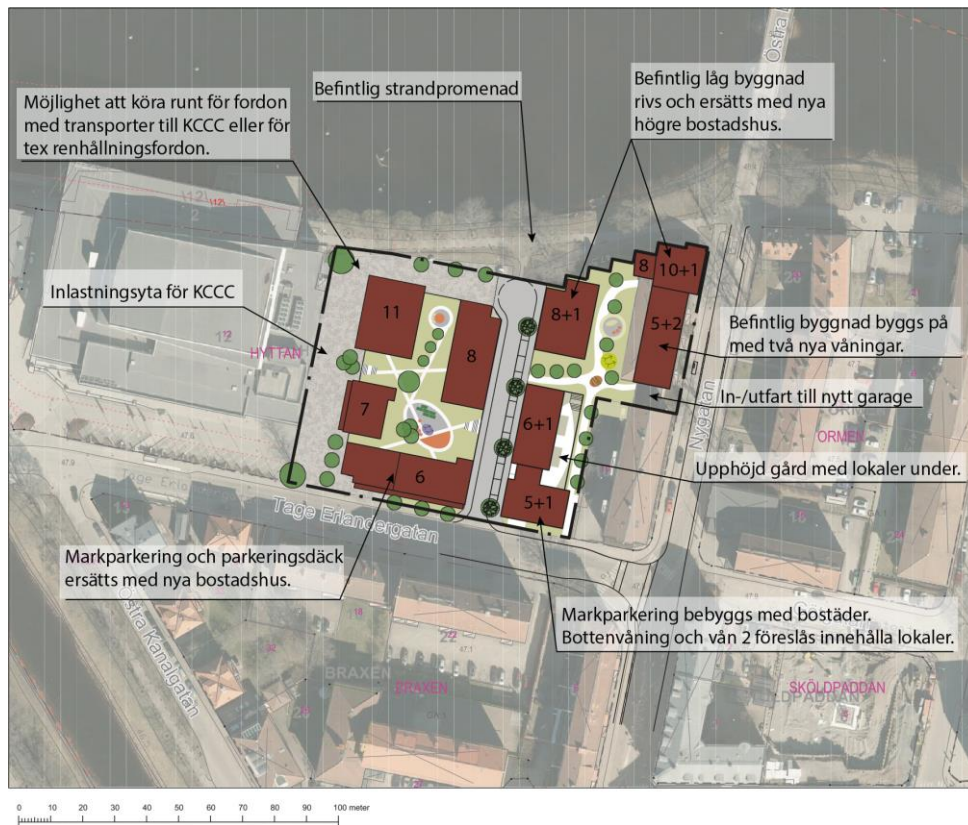
Detaljplanen möjliggör nya bostäder och hotell inom området. Även kontor, konferens, centrumändamål och parkering möjliggörs inom kvartersmark. Ny bebyggelse ersätter i huvudsak parkeringsytor samt en låg byggnadsdel inom Hyttan 18 som föreslås rivas. En ny allmän gata mellan Tage Erlandergatan och Klarälven föreslås som delar in planområdet till två kvarter, ett väster och ett öster om den nya gatan. Det västra kvarteret i anslutning till KCCC föreslås innehålla ett nytt hotell. Möjlighet för bostäder, kontor och centrumändamål finns också i planen. I det östra kvarteret kompletteras befintlig bebyggelse med nya bostadshus och bildar ett mer sammanhållet kvarter som omges av Tage Erlandergatan, Nygatan och den nya föreslagna lokalgatan. Även i detta kvarter medges centrumändamål i våning 1 och våning 2. Inom användningen ryms tex handel, service och samlingslokaler. Den dagliga verksamhet liksom den fritidsverksamhet för funktionshindrade samt mat och caféverksamhet som Karlstads kommun bedriver i området idag ryms inom centrumändamål i den nya planen.

Mot Tage Erlandergatan föreslås bebyggelse i 6 bostadsvåningar eller hotell i motsvarande byggnadshöjd. Mot älven föreslås högre bebyggelse om 8 respektive 11 våningar. På befintlig femvåningsbyggnad mot Nygatan tillåts en påbyggnad i två våningar. I detaljplanen finns möjlighet att anordna lokaler för centrumändamål. Hotellet föreslås byggas samman med KCCC i västra delen av planområdet för att verksamheterna ska kunna samnyttja bland annat kök mm. Parkering föreslås lösas i garage huvudsak under mark men också delvis ovan mark.

Nedan följer två illustrationsplaner. Detaljplanen är flexibel i den västra delen av planområdet avseende bebyggelsens utformning men också avseende användningen av kvarteret. Den översta illustrationsplanen redovisar ett förslag där kvarteret i väster används som hotell. Det andra förslaget redovisar hur området skulle kunna utformas med bostäder i enlighet med detaljplanen. Fler alternativ där hotell kombineras med bostäder är också möjliga. Även kontor är möjlig användning inom det västra kvarteret.



Illustrationsplan hotell. Illustration av möjlig utformning enligt detaljplanen. Förslaget redovisar ett alternativ där fastigheten Hyttan 16, väster om ny lokalgata och närmast KCCC, bebyggs med hotell.



Illustrationsplan bostäder. Illustration av möjlig utformning enligt detaljplanen. Förslaget redovisar ett alternativ där fastigheten Hyttan 16, väster om ny lokal-gata och närmast KCCC, bebyggs med bostäder.

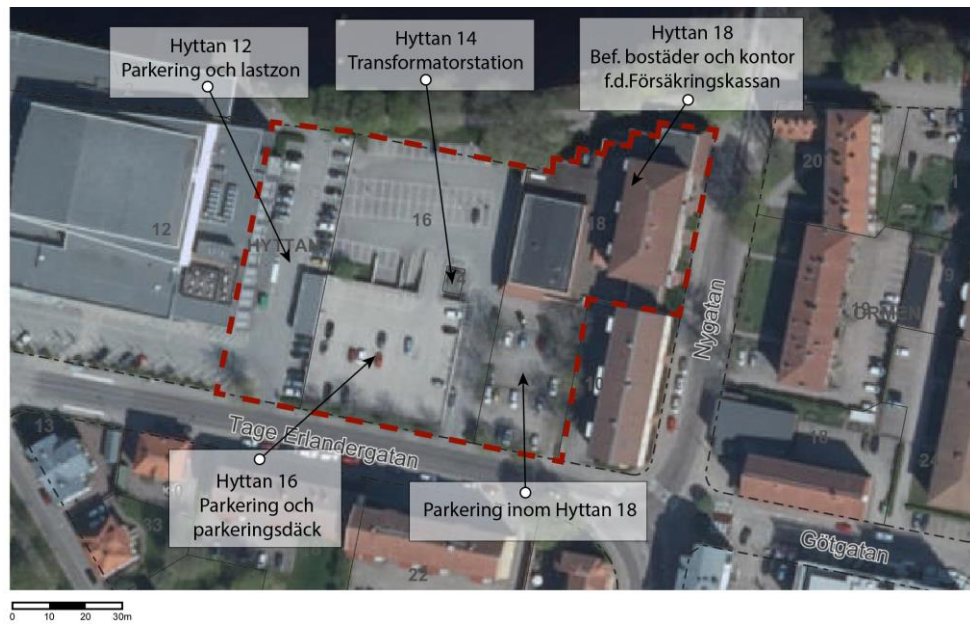
Bebyggelse

Befintliga byggnader

Hyttan 18 är idag bebyggd i norr och består i söder mot Tage Erlander-gatan av en öppen markparkering. Byggnaden i norr består av en lägre del i en till två våningar som är sammanbyggd mot en högre byggnad, fem våningar hög intill Nygatan. Byggnaden innehåller idag åtta lokaler och 15 bostadslägenheter. Byggnaderna är från 1970-talet och uppfördes huvudsakligen för Försäkringskassan.

Hyttan 16 består i huvudsak av en öppen markparkering. I södra delen mot Tage Erlander-gatan är parkeringen bebyggd med ett parkeringsdäck där det undre däck är delvis nedgrävt.

Hyttan 12 är bebyggd med en transformatorstation.



Befintliga förhållanden inom planområdet.



Befintliga byggnader inom Hyttan 18. Byggnaderna är från 1970-talet och uppfördes huvudsakligen för Försäkringskassan.



Grannfastigheterna Ormen 19 och 20 på motstående sida av Nygatan.



Grannfastigheten Hyttan 10.



Markparkering inom Hyttan 18.



Grannfastigheten Braxen 22 på motstående sida av Tage Erlandergatan.



KCCC väster om planområdet.

Nya byggnader - Planförslag

Planförslaget innebär att den lägre byggnadsdelen i norra delen av Hyttan 18 rivs. Dessa ytor liksom parkeringsplatserna inom planområdet bebyggs med nya byggnader för bostäder, hotell och lokaler för centrumändamål. Parkeringsgarage möjliggörs under mark och delvis ovan mark under en förhöjd gård i den västra delen av planområdet.

I söder mot Tage Erlandergatan föreslås bebyggelsen bli 6 våningar hög eller hotell med motsvarande höjd. (**VI** samt **totalhöjd**). För bostadsbebyggelsen finns bestämmelsen **v₁** och **v₂** som innebär att översta våningen ska utföras indragen från fasadliv med syfte att bryta ned skalan. Höjderna har avvägts för att skapa en relativt jämn skala mot befintliga byggnader och i gatumiljön utmed Tage Erlandergatan.

Norrut, mot Klarälven, föreslås bebyggelsen succesivt bli högre. Intill Klarälven föreslås projektets högsta byggnader. Vid två punkter mot Klarälven ges möjlighet till höga byggnader i relation med befintlig 10-våningsbyggnad väster om KCCC inom Hyttan 15. De två högre byggnaderna föreslås dels vid nordöstra hörnet av planområdet, intill Nygatan och Östra brons södra landfäste, och dels i nordvästra delen av området i anslutning till KCCC (**XI** och **v₁** samt **totalhöjd**). Mellan dessa högsta byggnader föreslås bebyggelse i nio våningar med indragen översta våning eller hotell i motsvarande höjd (**IX** och **v₁** samt **totalhöjd +74**).

Detaljplanen ger möjlighet att bygga samman hotellet med KCCC inom Hyttan 12 väster om planområdet. Bestämmelsen **v₅** ger möjlighet att bygga en länk i en våning 6 meter ovan marknivå. Syftet är att byggnaderna ska kunna samnyttja kök mm och kunna utgöra förbindelselänk mellan hotellet och konferensanläggningen.

Detaljplanen ger även möjlighet att bygga två våningar ovanpå befintlig 5-våningsbyggnad intill Nygatan.

Med syfte att möjliggöra att fordon kan köra runt föreslaget hotell utan att backa finns en bestämmelse **v₄** som säkerställer att marken blir obebyggd till en fri höjd av 6 meter ovan marknivå. Bestämmelsen syftar också till att fotgängare kan röra sig i ett generöst rum under och intill utkragande byggnader.

För det västra kvarteret är detaljplanen flexibel avseende användning och avseende bebyggelsens utformning. Detaljplanen medger både hotell, konferens, bostäder, kontor och centrumändamål. För kvarteret har en största bruttoarea på 9500 kvadratmeter ovan bottenplan eller gårdsdäck införts (**e1 9500**). Om ett hotell uppförs inom hela denna yta bedöms kvarteret inrymma ca 250 hotellrum. Om kvarteret istället bebyggs med bostäder bedöms det kunna innehålla ungefär 100 lägenheter. Det finns också möjliga kombinationsförslag där delar av området bebyggs med hotell och delar med bostäder eller kontor. Om bostäder byggs enligt detaljplanen är utemiljö och avstånd mellan bebyggelsen viktiga aspekter att ta hänsyn till. Med syfte att skapa tillräckligt stor gård har en bestämmelse (**e2 1000**) införts på plankartan. Bestämmelsen innebär att om bostäder byggs ska en gård om minst 1000 kvadratmeter lämnas obebyggd och iordningsställas för utevistelse. Gårdsytan kan anläggas i marknivå eller ovanpå gårdsdäcket (bottenvåningen). Eventuella terraser eller gårdsytor på bebyggelsens tak är positiva tillskott som utemiljöer men dessa ytor kan ej tillgodoräknas för att uppnå bestämmelsen e2 som är ett minimikrav.

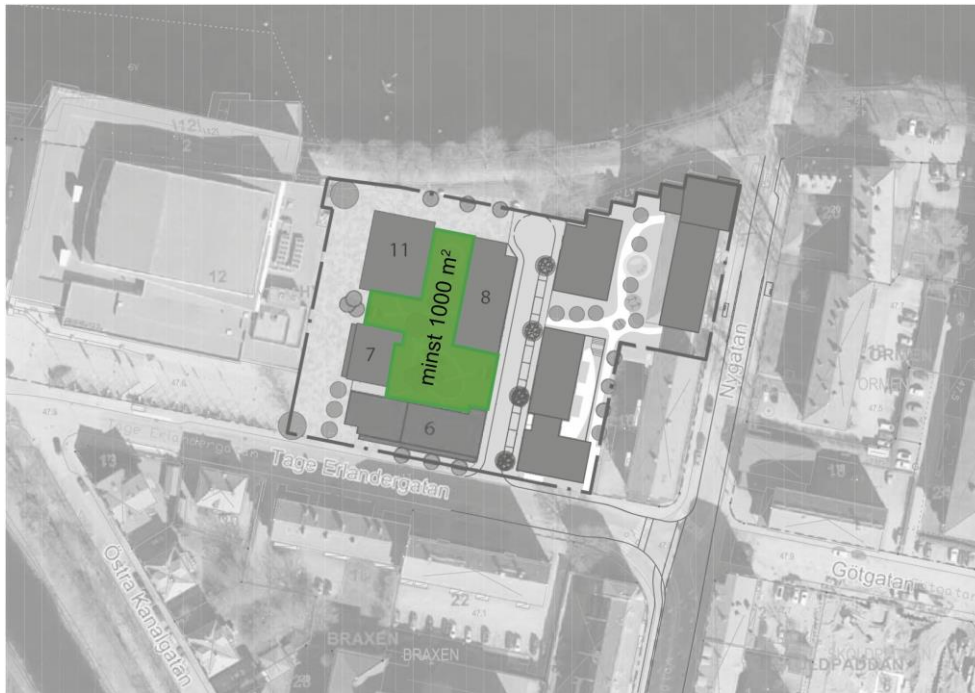


Illustration som beskriver bestämmelsen e2 1000 på plankartan. 1000 kvadratmeter gård ska lämnas obebyggd och iordningsställas för utevistelse om det västra kvarteret används för bostadsändamål. Formen på gården är fri men ytan ska uppgå till minst 1000 kvadratmeter.

På plankartan finns mark där byggnad inte får uppföras (**prickmark**) och mark som får byggas under med planterbart bjälklag (**b1**).

Detaljplanen möjliggör att befintlig elnätstation inom Hyttan 14 flyttas in i bottenvåning i det västra kvarteret.

Byggnadernas framträdande läge i staden, intill Klarälven och Östra bron ställer stora krav på en god gestaltning med en omsorg om material och detaljer. Med hög arkitektonisk ambition kan projektet bli ett positivt tillägg i Haga. På håll behöver byggnadens proportioner studeras. I den närmare skalan behöver material, entréer och detaljer utformas för att upplevas positivt av boende och förbipasserande.

Hur bottenvåningar är utformade påverkar i väldigt stor utsträckning hur vi upplever byggnader som helhet. Det är därför av stor vikt att gestalta bottenvåningarna och göra de öppna, bearbetade och välkomnande för att bidra till upplevelserika, omsorgsfulla och variationsrika hus och gaturum. Utöver lokaler och hotelllobby som iordningsställs i bottenvåningen ska cykelförråd, cykelverkstäder, garage, tvättstugor, gemensamhetslokaler ges en uppglasad och öppen gestaltning. En generell bestämmelse som säkerställer att bottenvåningarnas fasader mot allmän plats och mot Klarälven görs uppglasade finns på plankartan. Entréer ska där så är möjligt vändas mot allmän plats och därmed bidra till stadslivet i området. Mot Tage Erlandergatan finns av denna anledning en bestämmelse om att entréer ska anordnas (**entré**).

För den utökade bottenvåningen inom Hyttan 18 som detaljplanen medger finns en bestämmelse (**f**) som säkerställer att minst 20% av fasadens längd mot öster, mot befintliga bostäder inom Hyttan 10, utförs med fönster. Bestämmelsen syftar till att skapa en öppen och tilltalande fasad och undvika en för stor slutenhet mot närmaste grannar.

Illustrationer



Föreslagna byggnadsvolymer. Bildmontage i snedfoto från norr. Montaget illustrerar alternativet när Hyttan 16 (närmast KCCC) bebyggs med ett hotell.
Bild: Nordisk Kombination arkitekter. Arkitektunderlag för Hyttan 18 (Karlstadhus) har upprättats av Mondo arkitekter.



Möjlig utformning enligt detaljplaneförslaget. Vy från Tingvallabron. Montaget illustrerar alternativet när Hyttan 16 (närmast KCCC) bebyggs med ett hotell.
Bild: Nordisk Kombination arkitekter. Bilden bygger på arkitektunderlag från Nordisk kombination arkitekter (hotell närmast i bild) och Mondo arkitekter (bostäder längst bort i bild).



Möjlig utformning enligt detaljplaneförslaget. Vy från Tingvallabron. Montaget illustrerar alternativet när Hyttan 16 (närmast KCCC) bebyggs med bostäder.

Bild: Nordisk Kombination arkitekter. Bilden bygger på arkitektunderlag från Nordisk kombination arkitekter (närmast i bild) och Mondo arkitekter (längst bort i bild).



Möjlig utformning enligt detaljplaneförslaget. Vy från Östra brons norra landfäste. Montaget illustrerar alternativet när Hyttan 16 (närmast KCCC) bebyggs med ett hotell.

Bild: Nordisk Kombination arkitekter. Bilden bygger på arkitektunderlag från Nordisk kombination arkitekter (hotell till höger i bilden) och Mondo arkitekter (bostäder till vänster i bild).



Möjlig utformning enligt planförslaget. Vy från Östra brons norra landfäste. Montaget illustrerar alternativet när Hyttan 16 (närmast KCCC) bebyggs med bostäder. Nordisk kombination arkitekter.



Möjlig utformning enligt detaljplaneförslaget. Vy utmed Tage Erlandergatan. Bilden överst visar ett alternativ när Hyttan 16 bebyggs med hotell. Nedre bilden visar alternativet då Hyttan 16 bebyggs med bostäder. Bild: Nordisk Kombination arkitekter.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet inrymmer ingen service idag. I närområdet inom Tingvallastaden och Haga finns Karlstads högst koncentrerade utbud av kommersiell och offentlig service.

Förskolor i närområdet finns i huvudsak inom Herrhagen och Hagaborg samt invid Slussvaken inom Tingvalla.

Grundskolorna Hagaborgsskolan (F-3), Herrhagsskolan (F-6) och Norrstrandsskolan (4-9) finns i närområdet.

Planförslag

Områdets centrala läge gör det lämpligt för centrumändamål (C). I anslutning till Östra bron, Klarälven och mot Tage Erlandergatan finns lämpliga lägen för lokaler.

En generell bestämmelse finns som säkerställer att bottenvåningars takhöjd utförs för att möjliggöra handel- och verksamhetslokaler. Detta för att möjliggöra butiks- och verksamhetslägen i syfte att skapa liv i stadsmiljön.

Nya bostäder inom planområdet innebär ett ökat behov av förskole- och grundskoleplatser på befintliga och eventuellt nya skolor.

Gator och trafik

Biltrafik och gatumiljö

Befintlig gatumiljö består av Nygatan och Tage Erlandergatan i anslutning till planområdet. Fordonsmängden på Tage Erlandergatan är ca 4800 fordon per dygn. På Nygatan finns inga trafikräkningar men trafikmängden uppskattas till totalt ca 500 fordon per dygn (400 bussar samt ca 100 personbilar per dygn).

Nygatan och Tage Erlandergatan har gångbanor på trottoar på båda sidor av gatorna.

Nygatan kommer under 2018 att byggas om för Karlstadsstråket, ett snabbstråk som i första etappen byggs från bytespunkten vid väg 63 på Rud till Karlstads centrum.

Planförslag

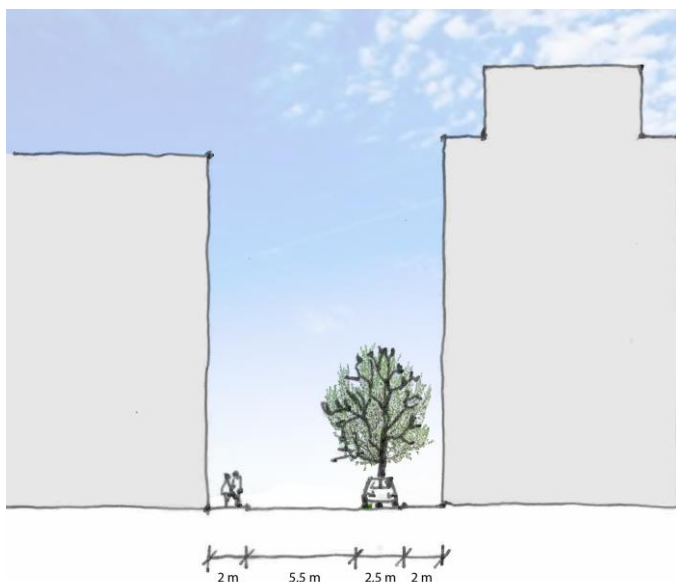
En ny allmän gata mellan Hyttan 16 och Hyttan 18 föreslås. Gatan möjliggör anslutning till fastigheterna liksom den säkerställer allmänhetens tillgång till Klarälven och strandpromenaden från Tage Erlandergatan. Gatan har getts en bredd på 12 m och föreslås gestaltas med gångbanor intill respektive fasad samt möjlighet till kantstensparkering i kombination med trädrad utöver körbanan. Eftersom ingen förgårdsmark planeras mellan gatan och bebyggelsen finns en bestämmelse om att entréer i bottenvåning mot gatan ska utföras indragna eller inåtgående för att undvika dörruppslag på allmän plats.

Projektet innebär en trafikökning. Bostadsbebyggelsen i planen beräknas, med samma resvanor som befintliga boende i Haga har, alstra omkring 300 fordonsrörelser per dygn.

Ett hotell inom hela västra delen av planområdet bedöms generera ca 170 fordonsrörelser per dag. Beräkningen grundar sig på 60 % belägningsgrad på hotellet och att 50 % kommer och lämnar hotellet med bil. Utöver detta bedöms ungefär 20 taxiresor tillkomma.

Totalt bedöms alltså den nya bebyggelsen kunna generera ca 500 fordonsrörelser per dag. Dessa kommer att fördelas mellan Tage Erlandergatan och Nygatan.

Detaljplanen innehåller utfartsförbud för den norra delen av planområdet utmed Nygatan. Utfartsförbudet syftar till att säkerställa att in- och utfart till Hyttan 18 inte kommer i konflikt med Karlstadsstråkets hållplatser.



Sektion för den nya lokalgatan.

Bilparkering

Idag består stora delar av planområdet av parkering, antingen markparkering eller parkeringsdäck. Inom planområdet finns idag ca 230 bilparkeringsplatser. Vid uppförandet av Brf Utsikten, intilliggande byggnad inom Hyttan 15, löstes parkeringsbehovet, genom inhyrning av parkering på Hyttan 16. Dessa 16 platser behöver därmed erbjudas den närliggande fastigheten att hyra även vid en ombyggnad inom Hyttan 16.

Planförslag

När området bebyggs löses parkering framförallt i garage. Underbyggnadsrätt (**b1**) finns på plankartan för att säkerställa att garaget kan byggas samman under de nya bostadsbyggnaderna. För Hyttan 16 finns möjlighet att anordna parkering även ovan mark i våning 1 och i vån 2. Under gatan finns möjlighet att anordna garage. Garaget för Hyttan 18 nås från en ny in- och utfart från Nygatan och garaget för Hyttan 16 kan nås från kvarteretsmark väster om kvarteret samt från den nya lokalgatan öster om kvarteret.

Gällande parkeringsnorm ska efterföljas vid bygglovgivning. I det aktuella området gäller enligt gällande parkeringsnorm att **7 parkeringsplatser per 1000 m² BTA** bostadsyta ska anordnas. För kontor, som planen medger, anger gällande parkeringsnorm 2 platser per 1000 kvadratmeter bruttoarea kontorsyta. Parkeringsnormen ger möjligheter att jobba med mjuka åtgärder, mobility management, för att verka för ett lägre bilinnehav. Siffrorna ovan anger det antal platser som ska iordningsställas om inga sådana åtgärder vidtas. För att kunna tillgodoräkna ett lägre parkeringstal behöver en grön resplan tas fram i samarbete med Karlstads kommun.

För hotell finns inget antal parkeringsplatser angivet i gällande parkeringsnorm. Istället ska särskild utredning av parkeringsbehovet tas fram i sådana fall. Detaljplanen medger hotell och därför har ett parkeringsunderlag tagits fram i projektet (Structor 2018-01-31). Utredningen gäller Hyttan 12 och Hyttan 16 och belyser utöver bedömningar även bakgrund, tidigare inventeringar och bedömningar avseende bland annat spetsbelastningar. En inventering har genomförts för att kartlägga i vilken utsträckning parkeringen på Hyttan 16 nyttjas för verksamheten. Belägningsgraden varierar beroende på om det är helg eller vardag vilket syns extra tydligt på Hyttan 16. Där är beläggningen låg vardag och högre på helgen vid olika event. Structor bedömer utifrån inventeringen att vardagsbehovet för KCCC är ungefär **72 p-platser**.

Structor har i utredningen bedömt att **hotellets behov** av parkering är **75 p-platser**. Bedömningen är gjord utifrån hotellets läge i staden men främst utifrån genomsnittlig

beläggningsgrad i länet. Bostäderna beräknas, enligt Karlstad kommuns parkeringsnorm, kräva 74 p-platser.

Utredningen pekar **sammanfattningsvis på att för både KCCC, den närliggande fastigheten (Brf Utsikten, Hyttan 15) och Hyttan 16 behövs 162 parkeringsplatser** för både befintlig verksamhet, befintliga bostäder och för de tillkommande bostäderna/hotellrummen. Inom Hyttan 12 kan 30 p-platser, varav 14 i garage och 16 markparkeringsplatser, behållas. För Hyttan 16 behöver därmed **garaget innehålla 132** parkeringsplatser vilket arkitekten visat fungerar i förslag till situationsplan. Men eftersom det är ett komplext projekt föreslås samnyttjande av hela eller delar av garaget att införas. Detta för att maximera p-platsernas användning.

Sammantaget bedöms projektets planerade p-platser möta upp det behov som finns för vardagsanvändning av parkering. För att skapa en mer effektiv användning av p-platserna bör delar utformas för samnyttjande. Förslagsvis kan information om närliggande parkeringsanläggningar tilldelas besökare till KCCC.

Antal p-platser	Bostäder	Hotell
Ny bebyggelse Hyttan 16	74	75
Närliggande fastighet	16	16
Hyttan 12 (KCCC)	72	72
Totalt	162	163

Bedömt behov av parkeringsplatser för Hyttan 12 & 16.

Spetsbelastningar för KCCC

Structor har gjort bedömningar avseende parkeringssituation vid spetsbelastningar, vid event, på KCCC. Bedömningarna för konferens- och konsertanläggningen har gjorts utifrån ett rimlighetsperspektiv och att vid spetsbelastning på p-platser kan konferensanläggningen eller hotellet hänvisa till närliggande p-anläggningar där en stor outnyttjad kapacitet finns kvällstid. En inventering har gjorts kvällstid för omkringliggande parkeringsanläggningar. Den outnyttjade kapaciteten kvällstid på dessa anläggningar är knappt 1000 parkeringsplatser.

Parkeringsanläggning	Antal p-platser	Beläggning kväll
<i>G:a varmbadhuset</i>	82	76
<i>Biblioteket</i>	77	74
<i>Gripen</i>	143	40
<i>MittiCity</i>	397	87
<i>Ahlmarkshuset</i>	70	20
<i>Slussvakten</i>	40	18
<i>Bilan</i>	82	43
<i>Duvan</i>	375	147
<i>Sundstabadet</i>	320	134
Totalt	1586	639

Beläggning kvällstid för p-anläggningar i närhet till KCCC.

Det har också visats att andra konferensanläggningar i Sverige helt hänvisar till allmän parkering i omgivningen. Liknande förutsättningar råder för KCCC och sett ur det perspektivet kan antalet p-platser anses vara högt räknat. Likt de andra konferensanläggningarna ligger KCCC nära Centralstationen vilket bidrar till att många konferensgäster antas anlända med tåg och därav inte vara i behov av en p-plats. Vid spetsbe-

lastning, när KCCC kan tänkas behöva 166 p-platser, kan besökarna hänvisas till närliggande p-hus. Det kan vara positivt att parkering inte finns mer tillgängligt än alternativa hållbara transporter eftersom det kan uppmuntra resenärer till att välja hållbara resealternativ. Totalt har KCCC 70 p-platser efter ombyggnation vilket anses vara tillräckligt.

Gång- och cykeltrafik

Planområdet omges mot söder och mot öster av stadsgator med trottoarer för gående. Mot norr gränsar planområdet mot ett allmänt gång- och cykelstråk utmed Klarälven. Planområdet ligger centralt i staden med ett väl utvecklat nät för gång- och cykeltrafik i närhet till området. På den nya lokalgatan föreslås gångbanor utmed respektive fasad på båda sidor av gatan. Cykeltrafik föreslås i blandtrafik på körbanan på den nya gatan.

Cykelparkering

Planförslag

För cyklar anger parkeringsnormen att 30 platser per 1000 kvadratmeter bruttoarea bostäder ska ordnas. För kontor är siffran 25 platser per 1000 kvadratmeter bruttoarea. Cykelparkering ska lösas inom fastigheten enligt gällande norm och dess krav.

Kollektivtrafik

Området är väl försett med kollektivtrafik. På Nygatan respektive på Tage Erlandergatan, vid Karlstad CCC, finns hållplatser. Ett flertal busslinjer såsom linje 2, 4 och 11 passerar området. Nygatan kommer under 2018 att byggas om för att ge plats åt nya hållplatser för Karlstadsstråket, Karlstads snabbusslinje. Utbyggnaden av snabbusslinjen i direkt anslutning till planområdet kommer ytterligare förbättra områdets tillgång till kollektivtrafik.

Mark

Grönstruktur och naturvärden

Inom planområdet finns inga grönytor då det i huvudsak består av parkering eller byggnader. Inom parkeringsplatserna i söder finns några befintliga träd.

Norr om planområdet löper strandpromenaden som är ett viktigt grönområde både rekreativt och med ett antal stora träd, bland annat finns en stor alm precis nordväst om Hyttan 18.

Planförslag

Förslaget innebär att två kvarter kan bebyggas och att två mindre gårdsmiljöer kan skapas. Gårdarna är små men kan utformas med planteringar och utsikt mot Klarälven.

Utmed den nya gatan bör träd planteras som då blir ett tillskott i gatumiljön och för bostäder och lokaler som vetter mot gatan.

Befintliga, stora och bevarandevärda träd utanför planområdet bevaras. I exploateringsavtal med teknik- och fastighetsförvaltningen regleras att befintliga träd och vegetation inte påverkas under byggtiden.

Bebyggelsens bottenvåningar ska utföras inbjudande och uppglasade mot strandpromenaden (generell planbestämmelse). Det är särskilt viktigt att utföra bottenvåningarna med omsorg för att strandpromenaden ska upplevas positiv. Vid brofästet på Östra bron kan parkmarken utvecklas och bearbetas för att lyfta fram bron och skapa en trevligare mötesplats. Området planläggs inte i aktuella planen men det finns planstöd i gällande detaljplan för utveckling av denna parkmark.

Strandskydd

När en ny detaljplan upprättas återinträder strandskyddet på nytt med 100 m strandskydd över land och vatten. Kommunerna får bestämma att strandskyddet hävs för ett område, om det finns särskilda skäl och intresset att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset. De lagliga förutsättningarna för att upphäva strandskyddet i detaljplan regleras i 7 kap. miljöbalken.

Planförslag

Detaljplanen föreslår att strandskyddet upphävs för kvartersmark inom planområdet. (**strandskyddsbestämmelse**).

Motiv för upphävande av strandskydd inom planområdet:

upphävandet avser mark som redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften

All mark inom planområdet är ianspråktagen mark på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syfte. All mark är bebyggd eller består av markparkering som är avskuren från strandkontakt. Norr om ny bebyggelse löper den allmänna strandpromenaden i planförslaget med samma bredd som idag.

upphävandet avser mark som behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller

Karlstad är i stort behov av nya bostäder. Nya bostäder centralt, i attraktiva lägen och där befintlig infrastruktur, god kollektivtrafik och service kan nyttjas är av stor vikt för stadens tillväxt. Stadsutveckling och bostadsbyggande är högt prioriterade och bedöms utgöra ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området. Det aktuella området ligger väldigt fördelaktigt för att skapa god boendemiljö, ett praktiskt vardagsliv och en sammanhållen och klimatsmart stad.

Geotekniska förhållanden

Två rapporter avseende geotekniska förhållanden har tagits fram för planområdet (Sweco 2016-06-23 avseende Hyttan 18 samt Geoveta 2017-03-09 avseende Hyttan 16).

För Hyttan 18 består marken överst av fyllning med varierad sammansättning och måktighet ovan naturligt lagrad finkornig jord. Fyllningen utgörs enligt utförd provtagning av mellan 0,8 till 1,6m mycket lös till medelfast lagrad grusig sand med siltinnehåll. I fyllningen har påträffats organiskt material, växtdelar, träflis, sot och tegelrester. Det går inte att utifrån nu utförd enstaka provtagning bedöma volymandelen otjänligt material i fyllnadsjorden. Under fyllningen utgörs jorden av c:a 1,5 m till 3 m skiktad sand och silt med ställvis inslag av tunna växtdelelskikt. Mot djupet övergår sand-siltsedimenten i lerig silt och lera. Lermåktigheten varierar med mellan c:a 1 m till 8 m. Leran underlagras av fast till mycket fast friktionsjord, morän, på berg. Nu utförda trycksonderingar har avslutats i mycket fast friktionsjord med stopp mot sten, block eller mot förmodat berg på mellan c:a 4,2 till 13,5 m djup under nuvarande markyta.

För Hyttan 16 består marken överst av fyllnad bestående av grusig sand med en måktighet av 1 till 2 meter. Under fyllnadsmassorna finns varvade lager av sand och silt som med ökat djup blir siltigare. Måktigheten på detta lager varierar mellan 4 och 5 meter. Under det varvade sedimentet finns jordarter som uppvisar lägre friktion än de överliggande och bedöms vara siltig lera. Detta lager har en måktighet på cirka 6 meter. Under den siltiga leran finns friktionsjord/morän. Djupet till berg varierar över fastigheten på mellan 13,5 och 16,6 meter under markytan.

Sweco har gjort en stabilitetsberäkning för området. Beräkningarna visar att stabiliteten för ytliga glidytor precis närmast strandlinjen är otillfredsställande. Glidytor med större utbredning och som når till GC-väg och strax bakom GC-väg mot befintlig byggnad har tillfredsställande säkerhet mot stabilitetsbrott. Sweco har kompletterat med att då byggnationen inte förändrar marken/geometrierna och inte ökar belast-

ningarna på jorden så påverkar inte byggnationen de befintliga förhållandena avseende stabilitet (e-post 20180220).

Planförslag

Jordförhållandena är sådana att byggnader erfordrar pågrundläggning för sättningsfrihet. Slutligt val av grundläggning och dimensionering ska föregås av kompletterande geoteknisk undersökning i anpassning till varje enskilt objekt. Eventuell befintlig otjänlig fyllning, organiskt material etc. ska utskiftas mot ej tjälfarlig friktionsjord.

Sweco bedömer att med nuvarande underlag finns inga hinder eller allvarliga restriktioner med avseende på de geotekniska förhållandena för detaljplanens genomförande. En förutsättning är dock att rådande förhållanden, markgeometrier mm inom marken mot Klarälven ej ändras.

På sikt kan erosionshindrande och stabiliserande åtgärder i strandkanten mot Klarälven krävas för att upprätthålla tillfredställande stabilitet. Dessa åtgärder kan kräva anmälan eller tillstånd enligt gällande bestämmelser om vattenverksamhet i 11 kap. miljöbalken. Likaså behöver ett framtida förstärkt erosionsskydd mot älven projekteras och utföras med beaktande av fiskens fortlevnad och fiskets påverkan och samråd bör därför ske med Nedre Klarälvens Fiskevårds Områdes Förening vid utförandet av skyddet.

Allé intill Tage Erlandergatan och motiv för dispens från biotopsskydd

Den trädrad som ligger utmed Tage Erlandergatan kan omfattas av biotopsskydd (1998:1252 Förordning om områdesskydd enligt miljöbalken) då träden är planterade i rad, allé. Då trädraden ligger i omedelbar anslutning till bebyggelse är Karlstads kommuns uppfattning att de inte bör omfattas av något områdesskydd för biotoper enligt förordningens (1998:1252 Förordning om områdesskydd enligt miljöbalken) 8 §. Träden är planterade mycket nära, ca 1 meter intill det befintliga parkeringsdäcket inom området. Det är tveksamt om träden kan bevaras vid en rivning av garaget. Träden är vanskötta, de tycks aldrig vara uppbyggandsbeskurna och har grövre döda grenar som inte är borttagna. Träden har därmed lång stam och låg frihöjd och flera av dem är i dåligt skick. Träden bedöms inte möjliga att bevara.

Utöver ovanstående bör dispens ges om frågan väcks för att medge att träden tas ned. Motiven är framförallt att bostadsbyggande och stadsutveckling i Karlstad är högt prioriterade och bedöms utgöra ett mycket angeläget allmänt intresse. Det råder bostadsbrist och en stor mängd nya bostäder bedöms behövas för att möta ett allt större framtida behov. För Karlstads utveckling är det också viktigt att kunna erbjuda attraktiva boendemiljöer, stadsmiljöer och lokaler för näringslivet för att människor ska trivas och vilja verka och leva i Karlstad. Det aktuella området ligger också väldigt fördelaktigt och attraktivt för att skapa god boendemiljö, ett praktiskt vardagsliv och en sammanhållen och klimatsmart stad.

Projektet innebär att 6 träd som står i allé behöver tas ned. Träden har inte bedömts hysa höga naturvärden. Nedtagna träd kompenseras också med nya träd på den nya kommunala gatan.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger innanför kommunens allmänna verksamhetsområde för VA.

Planförslag

Allmänt VA finns utbyggt i området. Ledningar finns i Tage Erlandergatan samt i Nygatan.

Inga fria inloppsöppningar på spillvattenledningar med självfall får finnas om golvnivå ligger under dämningarnivå för spillvatten + 47,44 (200-års nivå i Klarälven). Ligger golvbrunn eller dylikt under denna nivå måste spillvattnet pumpas.

Dagvatten

Dagvattenledningar finns i Tage Erlandergatan samt i Nygatan. Planområdet är idag helt hårdgjort med markparkering eller byggnader.

Planförslag

Hårdgjorda ytor genererar snabb ytavrinning av dagvatten vid regn. För att kompensera denna snabba avrinning ska dagvatten fördröjas inom fastighet. För att erhålla erforderlig reducering av dagvattenflödet från planerad exploatering behöver flödet reduceras med 50 %. Detta innebär att man måste anläggas fördröjningsmagasin inom fastigheten. Magasin kan vara öppna eller underjordiska, öppna magasin kan till exempel vara av typ svackdiken. Vidare kan även anläggas så kallat ”grönt tak” eller ”gröna väggar” med tex sedum som har en betydande magasineringseffekt. Magasinets eller magasinens storlek beror på hur stor hårdgjord yta (asfalt- och takyta) som anläggs inom fastigheten. En 50% flödesfördröjning för ett dimensionerande regn med återkomsttiden 10 år och varaktigheten 10 minuter, genererar ett erforderligt magasin med en effektiv volym av 75 m³ per hektar hårdgjord yta.

För att undvika att det tillförs oönskade partiklar eller ämnen till dagvattnet bör miljövänligt byggnadsmaterial användas.

Planerat dagvattensystem klarar inte av att avleda ett så kallat extremregn. Marken inom planområdet måste därför planeras och höjdsättas så att dagvatten från ett extremregn fritt och utan att skada byggnader mm kan ytaledas mot Klarälven.

Om husgrundsdränering ska anslutas med självfall måste man beakta dagvattenledningens dämningarnivå i förbindelsepunkt. I normalfallet ligger dämningarnivån ca 0,2m över markens nivå utanför fastigheten. Dräneringen ska ligga över denna dämningarnivå om dränvatten ska avledas med självfall. Hamnar dräneringen under denna nivå och inte kan acceptera att dränledningen tidvis kan komma att stå dämnd måste dräneringsvattnet pumpas. Dämningarnivå för dagvatten kommer framgå av den nybyggnadskarta som tas fram inför genomförandet.

Värme

Fjärrvärmenätet finns utbyggt i Tage Erlandergatan och i Nygatan.

Avfallshantering

Planförslag

Avfallshanteringen inom området ska hanteras inom kvartersmark. Avfallskärl placeras i markplan alternativt som underjordiska behållare med en god tillgänglighet för renhållningsfordon. Avfallsutrymmen bör även vara stora för att möta behovet av fullvärdig källsortering. Planeringen av avfallshanteringen ska ske i samråd med Karlstads Energi. Det är viktigt att Karlstads Energis kriterier uppfylls och att renhållningsfordon kan stanna nära fastigheternas utrymmen för avfallshantering och att backning undviks.

Detaljplanen är utformad så att renhållningsfordon kan köra runt föreslaget hotell och komma ut på den nya lokalgatan. På så sätt behöver inte bilarna backa. En bestämmelse (v4) säkerställer att inga byggnadsdelar finns lägre än 6 meter ovan mark för utkragande delar av kvarteret. På så sätt kan renhållningsfordon köra under utkragande byggnadsdelar.

Störningar, hälsa och säkerhet

Förorenad mark

I Projekterings PM av Geoveta (Hyttan 16 2017-03-09) samt PM Miljöteknisk markundersökning av Sweco (Hyttan 18 2016-07-01) har förorenad mark undersökts.

För Hyttan 18 visar analysresultat att 13 st prov har halter överstigande det generella riktvärdet för känslig markanvändning för en eller flera parametrar. Föroreningarna finns i fyllnadsmassorna. I de analyser som Sweco utfört på naturligt lagrad mark påvisar halter av föroreningar under nivåer för mindre än ringa risk. Även samtliga fältanalyser påvisar låga halter.

För Hyttan 16 visar miljöteknisk undersökning att marken är förorenad i två punkter. Halterna i de ytliga jordlagren överstiger riktvärden för mindre känslig markanvändning. Föroreningarna har påträffats i de ytliga sandiga fyllnadsmassorna samt längre ner under markytan i leran. Även bly och PAH:er har påträffats i de sandiga fyllnadsmassorna.

Planförslag

Då bland annat bostäder planeras på området kan det betyda att åtgärder i form av sanering kan komma att behöva utföras. För att göra en djupare och mer detaljerad bedömning avseende saneringsbehov kan en platsspecifik riskbedömning utföras. För att avgränsa föroreningarnas utbredning i djup- och vertikalled krävs ytterligare jordprovtagning.

Buller

Planområdet påverkas av buller från intilliggande gator, Nygatan respektive Tage Erlandergatan. En bullerutredning (Sweco 2017-10-31 med tillägg 20180105) har tagits fram för området. Utredningen visar att fasader mot Tage Erlandergatan utsätts för ekvivalenta bullernivåer över 60 dB(A). Gavarna på huskropparna närmast Tage Erlandergatan liksom nedre delen av fasaden mot Nygatan utsätts för ekvivalenta bullernivåer mellan 55 och 60 dB(A).

Planförslag

Utifrån resultaten från de utförda beräkningarna klaras inte riktvärdet för ekvivalenta bullernivåer vid fasad för bostäder vid samtliga fasader. Goda möjligheter föreligger dock att kunna planera bostäders planlösningar så att 50 % av boningsrummen får tillgång till ljudskyddad sida. I vissa fall kan lokala bullerskydd behövas för att uppnå riktvärdet för maximal bullernivå vid ljudskyddad sida.

Även planerad placering av olika verksamheter och olika storlekar på bostadslägenheter inom huskroppar ger möjlighet för samtliga bostäder att få fasader som klarar riktvärdena enligt Riktvärden för trafikbuller enligt SFS 2015:216.

Även ekvivalenta och maximala riktvärden för uteplats bedöms vara möjligt att uppfylla inom större delen av området under förutsättning att dessa anläggs mot innergårdens. Vid några fasader närmast Tage Erlandergatan och Nygatan överskrids riktvärdet dock. Gårdsstrukturen ger god förutsättning till väl fungerande lokal avskärmning i form av skärmar/glaspartier för att uppnå riktvärdena för uteplats där om så erfordras. Detta kan med fördel utföras och samordnas med de bullerskydd som eventuellt behövs för att klara maximala bullernivåer för ljudskyddad sida.

Enligt Boverket godtas det att bullernivån för de enskilda uteplatserna överskrids, under förutsättning att en för fastigheten gemensam uteplats anordnas där bullerriktvärdet uppfylles.

En planbestämmelse finns på plankartan för att säkerställa att en god boendemiljö skapas (f₁). Bestämmelsen berör byggnaderna närmast Tage Erlandergatan där riktvärdet från bullerförordningen riskerar att överskridas. För bostäder (både inom Hyttan 16 och Hyttan 18) närmast Tage Erlandergatan finns en bestämmelse (f₁) som säkerställer att större bostäder (över 35 m²) utförs genomgående med minst hälften av bostadsrummen mot luddämpad sida. Bestämmelsen säkerställer också att enkelsidiga lägenheter mot Tage Erlandergatan inte är större än 35 m² i överrensstämmelse med trafikbullerförordningen.

I bullerutredningen (Sweco 20171031 med Tillägg 2018-01-05) har eventuell bullerpåverkan för de befintliga bostäderna utmed Tage Erlandergatan beräknats. Beräkningen visar på en höjning av bullernivån på motsatt befintlig fasad med 0-1 dB(A). Om ljudnivån ökar eller minskar med 3 dB(A) upplevs det som en knappt hörbar förändring. En ökning på 0-1 dB(A) bedöms därför inte vara en hörbar förändring.



Bild ur bullerutredningen. Färger redovisar beräknade ljudnivåer, ekvivalent ljudnivå dB(A).

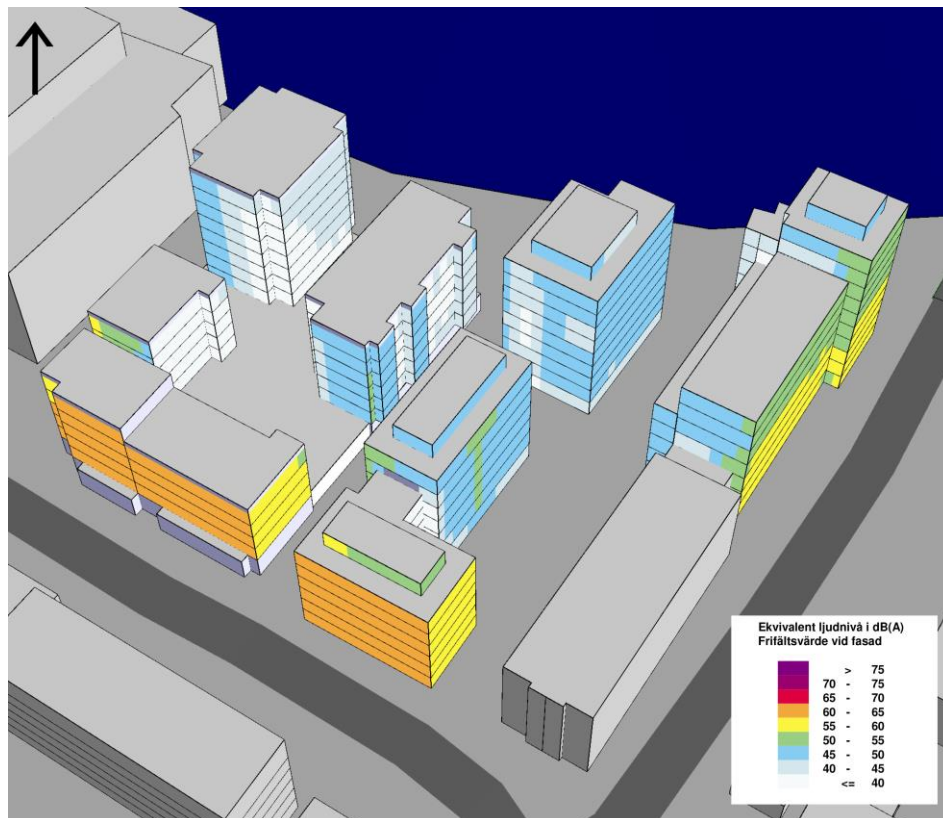


Bild ur bullerutredningen. Färger redovisar beräknade ljudnivåer, ekvivalent ljudnivå dB(A).

Översvämning

Enligt beräkningar för vattennivåer vid 200 års flöde, vilket är den nivå som utgör planeringsnivå för bostäder i detta område (Översvämningssrisk i Karlstad – Riktlinjer för planering och bygglov KF 2018-01-25), skulle kritisk nivå vid området ligga på +47,44 m RH 2000 (Klarälven). Väterns beräknade 200-årsnivå är +46,70 m RH 2000. Därmed är Klarälven dimensionerande för området.

Det beräknade högsta flödet i Klarälven (10 000 årshändelse) ligger på ungefär +48,1 m RH2000 i höjd med planområdet. Färdigt golv i delar av de befintliga byggnaderna ligger på knappt denna nivå.

Att säkra hela området eller bygga angöringsvägar i enlighet med Boverkets tillsynsvägledning för högsta beräknade flöde bedöms inte rimligt. Projektet innebär en komplettering i befintlig miljö med befintliga marknivåer och är inte en ny lokalisering av sammanhållen bebyggelse i staden. En komplettering i denna del av staden är angelägen och har stöd i kommunens översiktsplan. Att möjliggöra hotell i direkt anslutning till konferensanläggningen KCCC är angeläget, och annan bättre lokalisering är svår att hitta. Haga är i en sådan krissituation som högsta beräknade flöde (10 000 årshändelse) avskuret då omkringliggande stadsdelar också är avskurna av vatten. Det bedöms inte rimligt att höja gator i Haga och omkringliggande stadsdelar för att klara de extrema vattennivåer som det beräknade högsta flödet innebär. Däremot skulle byggnadernas tekniska anläggningar kunna utföras så att de klarar försörjning av byggnaden även vid det högsta beräknade flödet i Klarälven.

Planförslag

Marknivåerna inom området som är aktuella att bebygga ligger över nivån +47,44 m RH 2000. Under denna nivå är det aktuellt att bygga garage och källare. Vid ett 200-årsflöde kan därför garage och källare komma att översvämmas vilket innebär att fastighetsägaren vidtar nödvändiga åtgärder för att kunna hantera detta. Plankartan innehåller bestämmelse om att tekniska anläggningar ska översvämningssäkras till nivå +48,1 m RH 2000 för att säkerställa att byggnaderna i sig kan fungera även vid ett högsta beräknat flöde (**generell bestämmelse på plankartan**).

Räddningstjänstfrågor

Det är viktigt att vid planering och byggnation av nya bostäder tillgodose tillgängligheten för räddningstjänsten vid till exempel släckningsarbete.

Planförslag

Kvarteret nås med räddningstjänstens fordon från omgivande gator. Vissa byggnader har i planskedet utretts vara utformade med Tr2 trapphus för att hantera några enkelsidiga lägenheter som ligger mot gårdar där räddningstjänstens fordon inte kommer in. Åtkomst för räddningstjänst och utformning av brandskydd och utrymningsvägar blir fastlagda i kommande bygglov då byggnaderna ska dimensioneras utifrån kraven i BBR.

Luftkvalitet

I samband med utbyggnaden av KCCC, detaljplan för Hyttan 12 mm, gjordes en bedömning av luftkvalitet på Tage Erlandergatan (WSP 2008-04-28).

Årsmedelvärde för PM10 uppskattades till 17,3 mikrogram/m³ (miljökvalitetsnormen är 40) och dygnsvärdet uppskattades till 21,8 mikrogram/m³ (miljökvalitetsnormen är 50). För kvävedioxid uppskattades årsmedelhalten till 27,5 mikrogram/m³ (miljökvalitetsnormen är 40) och timhalten till 77,5 (miljökvalitetsnormen är 90). Det värde som ligger närmast miljökvalitetsnormen är uppskattningen av dygnshalten som uppskattades till 55,9 mikrogram/m³ att jämföras med miljökvalitetsnormen som är 60.

Vid genomförandet av detaljplanen blir området tätare och en viss trafikökning kommer att ske. Enklare, kompletterande, beräkningar har gjorts i Simair (Uppskattning luftkvalitet Tage Erlandergatan, Miljöförvaltningen 2017-12-22) för området. Dessa beräkningar och uppskattningar visar att miljökvalitetsnormerna för PM10 och NO2 klaras. De två utredningar utgör underlag att bedöma att ingen risk för överskridande av miljökvalitetsnormerna. Beräkningarna är gjorda för körbanorna. Halterna avtar snabbt med avståndet och medför att luftkvaliteten är bättre en bit från vägbanan.

Planförslag

Då luftföroreningshalterna inte bedöms överskrida MKN behöver inga särskilda åtgärder vidtas.

Vattenkvalitet

Planens recipient är östra älvgrenen av Klarälven. Östra Älvgrenens ekologiska status är måttlig. Bedömningen baseras på avvikelser i hydrologisk regim (måttlig), konnektivitet (dålig) och morfologiskt tillstånd (dålig). Vattenförekomstens problem med bristande konnektivitet och med flödesförändringar är orsakat av kraftverksdammar och regleringar i vattendraget. Vattenförekomstens problem med morfologiska förändringar bedöms huvudsakligen påverkas av anlagda eller brukade ytor nära vattenförekomstens strandlinje. Vattenförekomsten bedöms ej uppnå god kemisk status på grund av hög kvicksilverhalt, bromerad difenyleter och fluoranten.

Planförslag

Detaljplanen ger förutsättningar att ersätta framförallt markparkeringsplatser med ny bebyggelse och tillhörande gårdar. Ny bebyggelse ska utföras i miljövänliga material som inte innebär läckage av föroreningar med dagvatten. Detaljplanen innehåller bestämmelser om dagvattenfördröjning.

Genom de planerade dagvattenlösningarna är bedömningen att planen inte kommer medföra en negativ påverkan på vattenkvaliteten och genom det inte påverka miljökvalitetsnormerna för vattenförekomsten med avseende på vattenkvaliteten.

Folkhälsa

Trygghet

I dagsläget kan delar av området upplevas som otryggt. Stora delar av området består av parkeringsytor och vissa byggnader intill är ofta obefolkad kvällstid. Upplevelsen av trygghet inom området bedöms kunna öka vid genomförandet av planen bland annat genom att fler människor kommer att röra sig i området och på grund av bostäder som planeras är befolkade kvällstid.

Barnperspektivet

Detaljplanen medger nya bostäder vilket kan innebära att fler barn flyttar in i området. I båda kvarteren finns möjlighet att forma mindre innegårdar där lek- eller rekreationsytor kan skapas. I närområdet finns några park- eller friområden. Ungefär 500 m väster om planområdet finns Sandgrundsparken, 150 meter österut finns Hagaparken och ca 300 öster om planområdet finns Gubbholmen.

Genomförande

Ansvarsfördelning för genomförande

Stadsbyggnadsförvaltningen	Detaljplanearbete, bygglov och bygganmälan, grundkarta, nybyggnadskarta
Lantmäterimyndigheten	Fastighetsbildning
Teknik- och fastighetsförvaltningen	Upprätta anslutningspunkter för vatten, spillvatten och dagvatten. Upprättande av exploateringsavtal. Utförande och drift av allmän plats.
Miljöförvaltningen	Tillsyn och kontroll enligt miljöbalken.
Exploatören	Exploatering inom kvartersmark.

Huvudmannaskap för allmän plats

Karlstads kommun är huvudman för allmän platsmark.

Avtal

Planarbetsavtal har tecknats mellan Stadsbyggnadsförvaltningen och Karlstadshus AB respektive Storebrand reglerande kostnader och ansvar rörande upprättande av detaljplanen för området.

Ett exploateringsavtal ska upprättas mellan Karlstads kommun, Teknik- och fastighetsnämnden och exploatörerna reglerande kostnader och ansvar rörande exploateringen inom och intill planområdet. I exploateringsavtalet ska även säkerställas att intilliggande parkmark och omkringliggande träd inte förstörs under byggskedet. I exploateringsavtalet mellan Karlstads kommun och Storbrand fastigheter ska säkerställas att 16 av parkeringsplatserna som skapas ska erbjudas Brf Utsikten att hyra.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsbildning

Planens genomförande innebär några fastighetsbildningsåtgärder.

Tredimensionell fastighetsbildning kan bli aktuell och möjliggörs i detaljplanen under GATA för parkering.

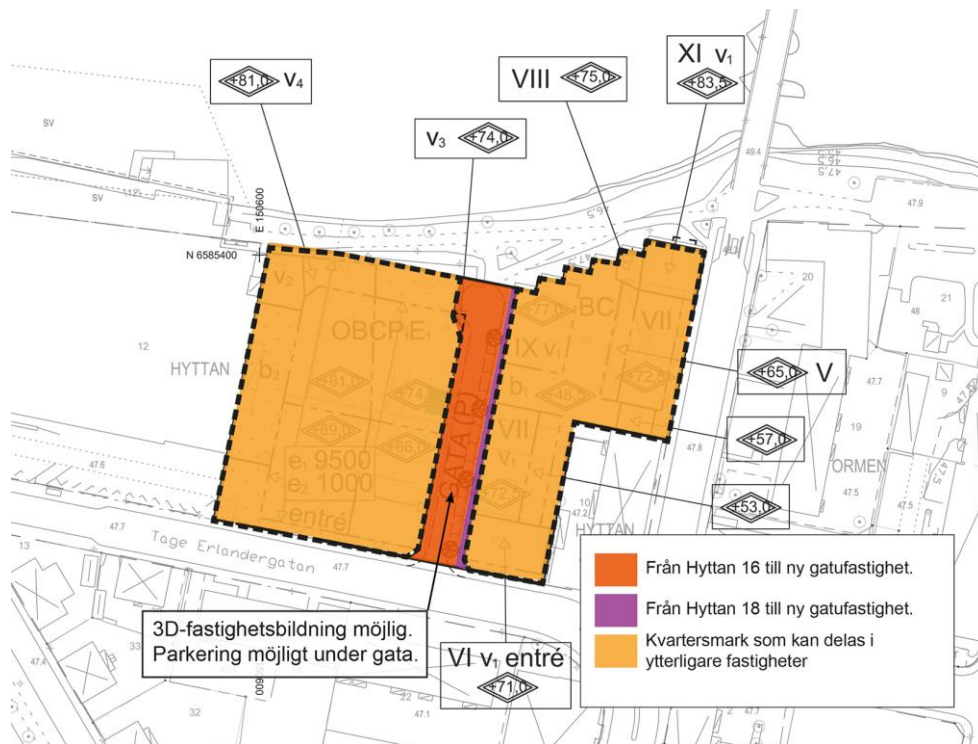


Illustration för fastighetsbildning.

Ledningsrätter, gemensamhetsanläggningar och servitut

Området berörs av två servitut, 1780K-17/1986.1 och 1780K-2009/101.2. Beroende på hur den eller de nya transformatorstationerna placeras kan 1780K-17/1986.1 behöva ändras vid genomförandet av detaljplanen.

Ekonomiska frågor

Kostnader

Alla kostnader som uppkommer inom kvartersmark liksom åtgärder på allmän plats som krävs för planens genomförande belastar exploatörerna.

Kostnader och genomförandeförhållanden kommer att regleras i ett exploateringsavtal mellan Karlstad kommun och exploatörerna som ska vara färdigt inför antagandet av detaljplanen.

Avgifter

Planavgift ska ej tas ut vid prövning av lovärenden. Detta då planavgift har erlagts enligt *Avtal om detaljplanearbete* som upprättas mellan Stadsbyggnadsförvaltningen och exploatörerna.

Tekniska frågor

VSD-ledningar

Anslutningsavgifter till VA-ledningsnätet ska erläggas enligt gällande taxa.

Uppvärmning

Exploatörerna ansvarar för och bekostar anslutningar till fjärrvärmeledningsnätet för ny bebyggelse.

Elnät och stadsnät

Exploatören bekostar nödvändig flytt av befintlig transformatorstation inom Hyttan 14. En ny transformatorstation/-er inordnas i det västra kvarteret där planstöd finns. Transformatorstationen/-erna ska ligga i markplan där Karlstads El- och stadsnät enkelt kan komma åt för service, underhåll och byte från omkringliggande gator. Transformatorutrymmet kan säkras genom tredimensionell fastighetsbildning. Flytten ska ske i samarbete med Karlstads el- och stadsnät. Exploatören ansvarar för att erforderliga avtal tecknas med Karlstads el- och stadsnät.

Exploatören ansvarar och bekostar anslutning till ledningar för ny bebyggelse.

Avfallshantering

Exploatören ansvarar för och bekostar renhållningsabonnemang hos Karlstads Energi AB.

Byggskede

Exploatören ansvarar, enligt exploateringsavtal, att tillse att intilliggande parkmark, träd, buskage och mark skyddas från åverkan under byggskedet.

Konsekvenser av planförslaget

Behovsbedömning

Behovsbedömning är den analys som leder fram till ställningstagandet om en miljöbedömning behöver göras för en detaljplan eller inte. För detaljplaner ska kommunen alltid ta ställning i det enskilda fallet och bedöma om någon enskild aspekt eller flera aspekter sammantaget kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Kriterierna för bedömningen av miljöpåverkan innehåller framför allt negativa aspekter, men även vissa positiva aspekter ska beaktas. I den aktuella planen har Karlstad kommun gjort bedömningen att planen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan enligt de kriterier som avses i miljöbalken. De miljöfrågor som bedömdes behöva studeras inom ramen för detaljplanearbetet var buller, geoteknik och stabilitet, förorenad mark, och kulturmiljöaspekter.

Behovsbedömningen samråddes med länsstyrelsen 2016-05-11 som delade kommunens bedömning.

Miljökonsekvenser

Planen tar inte i anspråk grönytor utan nya byggnader tillförs på ytor som i dagsläget består av markparkering eller ytor som idag är bebyggda med låga byggnader. Några träd som idag finns inom parkeringsytorna i söder behöver tas ned. Grönstråket utmed vattnet bevaras till befintlig bredd.

Biltrafiken i området kommer att öka när området bebyggs. Projektet bedöms generera ca 500 fordonsrörelser per dag. Trafiksystemet i denna del av staden bedöms klara trafikökningen utan några betydande störningar eller inverkan på trafiksäkerheten.

Projektet berör riksintresset Klarälvens nedre lopp. Projektet bedöms inte påverka riksintresset negativt då det inte påverkar vandringslederna för lax eller öring eller naturvärdena kopplade till älven. På sikt kan erosionshindrande och stabiliserande åtgärder i strandkanten mot Klarälven krävas för att upprätthålla tillfredställande stabilitet. I detaljutredning om erosionsskyddets utförande ska samråd med Nedre Klarälvens Fiskevårds Områdes Förening hållas för att beakta fiskens fortlevnad och fiskets påverkan.

Stadsbilden inom området kommer att förändras. Det som idag är låg bebyggelse respektive obebyggd parkeringsyta kommer att kunna bebyggas. Boende i området kommer att få en förändrad närmiljö. Tage Erlandergatan förstärks som gata liksom stråket mellan Tage Erlandergatan och Klarälven blir tydligare definierat. Mot Klarälven tillförs nya byggnader som vänder sig mot vattnet.

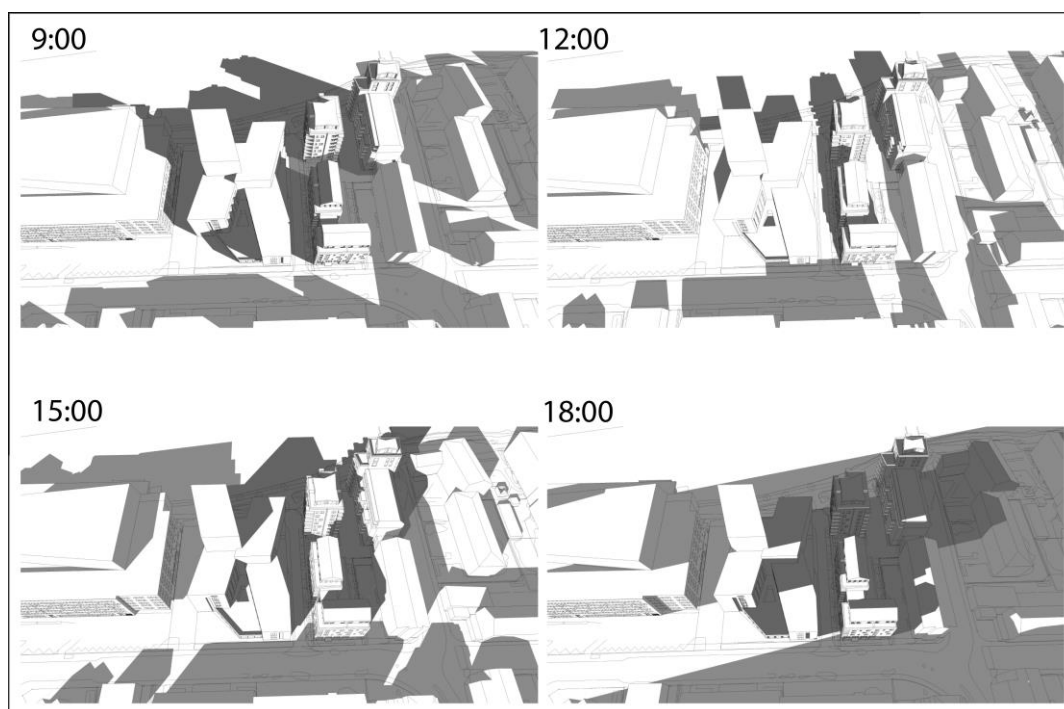
Nya högre byggnader utmed vattnet innebär att KCCC som är den dominerande och storskaliga byggnadsvolymen i området kommer att kompletteras med smalare bebyggelse som bryter ned upplevelsen av den stora befintliga volymen.

Ett högre hus i anslutning till Östra brons södra landfäste kan bli ett tillskott för vyerna runt bron. Det är viktigt hur bebyggelsen vid vattnet gestaltas för att förstärka och komplettera denna del av staden till en tilltalande helhet.

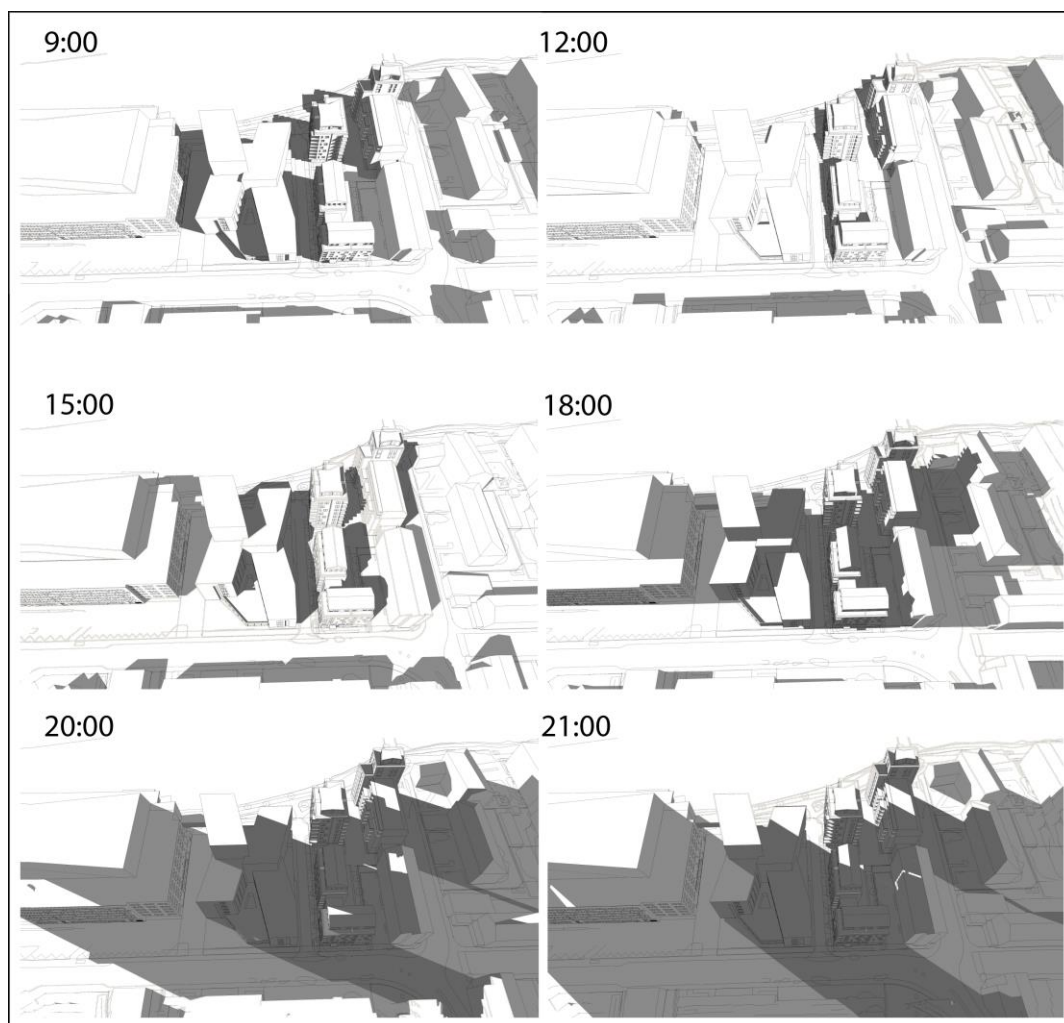
En solstudie har tagits fram i projektet (Nordisk Kombination arkitekter 2017-06-01). Utdrag ur denna syns nedan. Sammanfattningsvis ger projektet en ökad skuggning på befintliga byggnader utmed Nygatan (inom Hyttan 10 och Ormen 19 och 20) under eftermiddagar och kvällar.

Området är idag hårdgjort. Projektet bedöms inte innebära att vattenkvaliteten i recipienten försämras om miljövänliga byggmaterial används och om dagvatten fördröjs.

I bullerutredningen (Sweco 20171031 med Tillägg 2018-01-05) har eventuell bullerpåverkan för de befintliga bostäderna utmed Tage Erlandergatan beräknats. Beräkningen visar på en höjning av bullernivån på motsatt befintlig fasad med 0-1 dB(A). Om ljudnivån ökar eller minskar med 3 dB(A) upplevs det som en knappt hörbar förändring. En ökning på 0-1 dB(A) bedöms därför inte vara en hörbar förändring.



Solstudie. Vår-/ höstdagjämning. Skuggor från nya byggnader är redovisade mörkare än befintliga. Bilder ur Solstudie (NKA 2017-06-01).



Solstudie vid midsommar. Skuggor från nya byggnader är redovisade mörkare än befintliga. Bilder ur Solstudie (NKA 2017-06-01).

Sociala konsekvenser

Detaljplanen ger möjlighet till fler bostäder och lokaler i centrala Karlstad vilket bedöms positivt för service, stadsliv och mot visionen Karlstad Livskvalité 100 000.

I dagsläget kan delar av området upplevas som otryggt. Stora delar av området består idag av en stor parkeringsyta som ofta är obefolkad kvällstid. Upplevelsen av trygghet inom området bedöms kunna öka vid genomförandet av planen bland annat genom att fler människor kommer att röra sig i området och på grund av att bostäder och hotell som planeras är befolkade kvällstid.

Ekonomiska konsekvenser

Genom att utnyttja befintliga investeringar i infrastruktur som befintliga gator, ledningar och övriga tekniska system via förtätningsprojekt i centrala lägen, främjas en hushållning med resurser såväl som samhälls- och projektekonomin.